

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: \*\*\*\*\*

N° Gen. Rep. **920/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-04-2019 ore 10.30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA GALIOTO**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotti da 001 a 006</b></p>
---

<b>Esperto alla stima:</b>	Ing. Silvia Montinaro
<b>Codice fiscale:</b>	MNTSLV76E66L219X
<b>Partita IVA:</b>	09164890015
<b>Studio in:</b>	Via Privata Galla Placidia n.12 - 20131 Milano
<b>Telefono:</b>	3200921825
<b>Fax:</b>	
<b>Email:</b>	silvia.montinaro@smproject.mi.it
<b>Pec:</b>	silvia.montinaro@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Beni:** Via Carlo Alberto Radaelli n.25 - 20090 Segrate (MI)

**Lotto:** 001

**Categoria:** Posto auto scoperto [C6]

**Dati Catastali:** foglio 18, particella 296, subalterno 58

~~**Lotto:** 002~~

**Categoria:** Posto auto scoperto [C6]

**Dati Catastali:** foglio 18, particella 296, subalterno 64

~~**Lotto:** 003~~

**Categoria:** Posto auto scoperto [C6]

**Dati Catastali:** foglio 18, particella 296, subalterno 65

~~**Lotto:** 004~~

**Categoria:** Posto auto scoperto [C6]

**Dati Catastali:** foglio 18, particella 296, subalterno 67

~~**Lotto:** 005~~

**Categoria:** Posto auto scoperto [C6]

**Dati Catastali:** foglio 18, particella 296, subalterno 68

**Lotto:** 006

**Categoria:** Posto auto scoperto [C6]

**Dati Catastali:** foglio 18, particella 296, subalterno 69

### 2. Stato di possesso

**Beni:** Via Carlo Alberto Radaelli n.25 - 20090 Segrate (MI)

**Lotti:** tutti

**Possesso:** Liberi.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Beni:** Via Carlo Alberto Radaelli n.25 - 20090 Segrate (MI)

**Lotti:** tutti

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori iscritti

**Beni:** Via Carlo Alberto Radaelli n.25 - 20090 Segrate (MI)

**Lotti:** tutti

**Creditore iscritto:** Condominio Residenza Gemini Via Carlo Alberto Radaelli n.25 - Segrate (MI)

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Carlo Alberto Radaelli n.25 - 20090 Segrate (MI)

**Lotti:** tutti

**Comproprietari:** nessuno

**6. Misure penali**

**Beni:** Via Carlo Alberto Radaelli n.25 - 20090 Segrate (MI)

**Lotti:** tutti

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Beni:** Via Carlo Alberto Radaelli n.25 - 20090 Segrate (MI)

**Lotti:** tutti

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Beni:** Via Carlo Alberto Radaelli n.25 - 20090 Segrate (MI)

**Lotto: 001**

**Prezzo da libero:** € 7.000,00

**Prezzo da occupato:** € 5.250,00

~~Lotto: 002~~

**Prezzo da libero:** € 7.000,00

**Prezzo da occupato:** € 5.250,00

~~Lotto: 003~~

**Prezzo da libero:** € 7.000,00

**Prezzo da occupato:** € 5.250,00

~~Lotto: 004~~

**Prezzo da libero:** € 7.000,00

**Prezzo da occupato:** € 5.250,00

~~Lotto: 005~~

**Prezzo da libero:** € 7.000,00

**Prezzo da occupato:** € 5.250,00

**Lotto: 006**

**Prezzo da libero:** € 7.000,00

**Prezzo da occupato:** € 5.250,00

**Bene in Segrate (MI)**

**Località/Frazione:** Lavanderie

Via Carlo Alberto Radaelli n.25

## **Lotto: 001**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Posto auto scoperto [C6] sito in Via Carlo Alberto Radaelli n.25 - 20090 Segrate**

**Quota e tipologia del diritto 1/1 di \*\*\*\*\* – 1/1 di piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Sede legale: .

Eventuali comproprietari:

nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Posto auto scoperto al piano terra:

, proprietà 1/1; **foglio 18, particella 296, subalterno 58**, scheda catastale n. MI0113052 del 26/02/2004, indirizzo Via Cassanese n. 25, piano T, comune Segrate, zona censuaria -, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 30,88.

Derivante da:

- variazione toponomastica del 14/07/2016 protocollo n. MI0369483 in atti dal 14/07/2016 variazione di toponomastica- variazione toponomastica d'ufficio (n. 131865.1/2016);
- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 26/02/2005 protocollo n. MI0196107 in atti dal 26/02/2005 variazione di classamento (n. 46437.1/2005);
- costituzione del 26/02/2004 protocollo n. MI0113052 in atti dal 26/02/2004 costituzione (n. 1062.1/2004).

Confini: da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- Posto auto scoperto al piano terra: altra unità immobiliare al sub.59, area comune per tre lati.

### **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata all'interno di un complesso condominiale residenziale denominato "Condominio Residenza Gemini" costituito da un unico corpo di fabbrica con annessi giardino condominiale e posti auto scoperti in affaccio su Via Carlo Alberto Radaelli, ove è posto l'accesso pedonale, e Via Sibilla Aleramo, su cui è posto l'accesso carroia. Segrate comune ove è situato il bene oggetto di pignoramento fa parte della città metropolitana di Milano; integrato nella conurbazione dell'hinterland milanese è situato a circa 10 km a nord-est del centro di Milano. Via Carlo Alberto Radaelli è sita nella zona centrale del territorio comunale di Segrate e più precisamente nel quartiere Lavanderie ed è raggiungibile con l'uscita n.8 "SP103 Segrate" della tangenziale est di Milano e proseguendo sulla Strada Provinciale Cassanese Moderna (SP103). La zona è urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nei pressi dell'unità immobiliare; il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali con presenza di attività commerciali.

**Caratteristiche zona:** centrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi al dettaglio, ristoranti/bar, sede del Municipio in Via I Maggio a circa 3 km, stazione ferroviaria di Milano Segrate a circa 4 km, aeroporto di Milano Linate a circa 10 km.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali.

**Importanti centri limitrofi:** Milano.

**Attrazioni paesaggistiche:** Idroscalo

**Attrazioni storiche:** //

**Principali collegamenti pubblici:** linee automobilistiche 922 “Segrate Istituti Scolastici - Segrate Via Di Vittorio”, 923 “H.S.Raffaele - San Felice”, 925 “C.na Gobba M2 - Milano Due”, 965 “Milano - Pioltello” tutte nel raggio di circa 150 m. Stazione ferroviaria di Segrate servita dalla linea S5 “Varese - Milano Passante - Treviglio” e S6 “Novara - Milano Passante - Treviglio” del Passante Ferroviario di Milano.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Note: in sede di sopralluogo, in data 18 febbraio 2019, il posto auto scoperto si presentava libero anche se l’archetto dissuasore di parcheggio presente risultava rotto. Da quanto riferito dalla Sig.

presente in sede di accesso all’immobile pignorato quest’ultimo nelle ore pomeridiane e serali viene abusivamente occupato.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risulta registrato alcun contratto di locazione a nome della società debitrice per il bene pignorato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di e contro \*\*\*\*\*.; atto a firma Avv. in data 13/04/2018 rep. n.12469; trascritto a Milano 2 in data 28/05/2018 ai nn.67771/44952. Pignoramento trascritto per la somma complessiva di € 5.973,06, oltre interessi, spese e successive occorrenze.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche eseguite per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo della debitrice e gravanti sul bene pignorato dal giorno 28/05/2018 (data di trascrizione del pignoramento) al 01/03/2019 (data in cui è stata eseguita l’ultima ispezione ipotecaria) non risultano nuove formalità.

#### 4.3. Misure Penali

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 38,00**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** il debito è pari a circa € 9.000,00.**Millesimi di proprietà:** 1,67/1000,00**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente. L'Esperto ai sensi dell'allegato al D.D.U.O. 2456/2017 segnala che l'immobile pignorato non è soggetto a redazione di Attestato di Prestazione Energetica.**Indice di prestazione energetica:** //**Note Indice di prestazione energetica:** //.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO.**Avvertenze ulteriori:** L'unità immobiliare pignorata ai fini amministrativi è identificata con il n.3/A12.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si segnala che il mapp. 296 su cui è stato realizzato il bene pignorato e il mapp.297 sono stati originati da soppressione, fusione e frazionamento degli originali mapp.35, 49 e 50 del foglio 18, come riportati negli atti di provenienza seguenti.

**Mapp.35: Titolare/Proprietaria:** \*\*\*\*\* **ad oggi (attuale proprietaria).** In forza

di atto di compravendita a rogito della Dott.ssa , in data

26/07/2001, rep.n.29705; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano

2 in data 07/08/2001 ai nn.91145/58155. Rettifica annotamento della Dott.ssa

, in data 04/11/2003 rep.n.34374; trascritto presso la Conservatoria

dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21/11/2003 ai nn.169092/99966.

**Titolare/Proprietaria (anteriormente al ventennio):** \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 dal \*\*\*\*\*.

In forza atto di permuta del Dott. , in data 27/04/1983 registrato a Milano il 16/05/1978 al n.2564 Serie 2; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 25/05/1983 ai nn.31119/25128 (bene escluso dalla comunione legale in quanto ricevuto in permuta a fronte di beni personali).

**Titolari/Proprietari (anteriormente al ventennio):** \*\*\*\*\* per la quota di 1/4 ciascuno dal .

In forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Milano in data 08/03/1978 registrato a Milano l'08/03/1978 al n.6412; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24/03/1978 ai nn.16136/14123.

**Mapp.49 e 50: Titolare/Proprietaria:** \*\*\*\*\* **(attuale proprietaria).** In

forza di atto di compravendita a rogito della Dott.ssa , in

data 08/02/2002, rep.n.30692; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12/03/2002 ai nn.31041/18931.

**Titolari/Proprietari (anteriormente al ventennio):**

. In forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Milano in data 14/11/1977 registrato a Milano il 14/11/1977 al n.23666; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 28/11/1977 ai nn.49475/41180 e successivo atto di identificazione catastale in data 13/06/1991 rep.n.142484 in autentica Dott.

e in data 24/06/1991 rep. n. 10083 in autentica Dott.ssa ,

registrato a Milano in data 01/07/1991 al n.16579 Serie 2, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 08/07/1991 ai nn.55680/41387.

**Titolari/Proprietari (anteriormente al ventennio):**

. In forza di denuncia di successione di

a firma dell'Ufficio del Registro di Monza, in data 27/03/1986, al n.5 vol.176; trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 23/08/1988 ai nn.67997/49700.

**Titolari/Proprietari (anteriormente al ventennio):**

. In forza di denuncia di successione di \_\_\_\_\_ a  
firma dell'Ufficio del Registro di Monza, in data 15/06/1991, al n.5 vol.272; trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 02/10/2008 ai nn.143728/90649.

**7. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:**

**7.1. Conformità edilizia:**

Numero pratica: concessione edilizia n.8/2001, SuperD.I.A. n.71/2002, SuperD.I.A. n.87/2003. Sullo stesso complesso condominiale risultano presentate anche le seguenti pratiche edilizie n.37/2003 n.54/2003 n.73/2003, D.I.A. n.51/2007 ma non inerenti modifiche sul bene pignorato.

Intestazione:

Tipo di pratica: concessioni edilizie

Per lavori: edili

Oggetto: cambio di destinazione d'uso, ampliamento e formazione di nuova palazzina residenziale  
Presentazione in data al n. di prot.: domanda per ottenere concessione edilizia prot.n.25835 presentata il 04/05/2001, SuperD.I.A. prot.n.50201 presentata il 07/11/2002, SuperD.I.A. prot.n.55378 del 18/11/2003.

Rilascio in data: concessione edilizia n.8/01 del 11/02/2002

Abitabilità/Agibilità: richiesta rilascio certificato abitabilità presentata 27/02/2004 prot. n.10088, ottenuto con silenzio/assenso

**Posto auto scoperto [C6]**

Note sulla conformità edilizia: dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Segrate risulta che oltre alle pratiche edilizie sopra menzionate non sono state presentate altre pratiche autorizzative relativamente all'immobile pignorato.

Dal sopralluogo dell'unità immobiliare è stato possibile verificare che il posto auto scoperto è conforme a quanto licenziato con la SuperD.I.A. n.87/2003.

**7.2. Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.24 del 30/05/2016
Zona omogenea:	Zone B6 - Quartieri con specifica fisionomia urbanistica ed edilizia - B6.5. - Quartiere di Lavanderie
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 15, 16, 17 Norme PdR
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	--
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**7.3. Conformità catastale:**

Dal sopralluogo dell'immobile è stato possibile verificare che il posto auto scoperto è conforme alla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano. ~~Si dovrà invece provvedere ad aggiornare la banca dati catastale per quanto concerne l'indirizzo dell'unità immobiliare infatti è sita in Via Carlo Alberto Radaelli n.25 e non in Via Cassanese n.25 come cambiato con "Variazione toponomastica d'ufficio" del 14/07/2016. Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa € 150,00.~~

Descrizione: **Posto auto scoperto [C6] di cui al punto A**

L'unità immobiliare è un posto auto scoperto sito al piano terra.

**Posto auto scoperto [C6] sito in Via Carlo Alberto Radaelli n. 25 - 20090 Segrate (MI)**

**Quota e tipologia del diritto 1/1 di – 1/1 di piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Sede legale:

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Superficie complessiva posto auto scoperto di circa mq **13,00**.

È posto al piano: T.

Il complesso immobiliare è stato costruito nel: 2002.

Stato di manutenzione generale: buone.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare pignorata si presenta in ottimo stato di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

Cancello pedonale:

materiale/tipologia: **cancello in acciaio zincato ad elementi verticali con disegni geometrici posto al di sotto di una pensilina in cemento intonacate di colore giallo paglierino**  
condizioni: **ottime**

Cancello o carraio:

materiale/tipologia: **cancello in ferro di colore bianco di tipo scorrevole automatizzato**  
condizioni: **buone**

Pavimentazione:

materiale: **autobloccanti**  
condizioni: **ottime**

Impianti:

Elettrico

ubicazione: **condominiale**  
tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**  
condizioni: **funzionante**

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio SI

Esiste certificato prevenzione incendi SI, fornito dall'amministrazione

Amianto:

Esistono manufatti contenenti amianto: NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:** La superficie commerciale è stata calcolata sulla base delle misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/1998, considerando l'intera superficie dell'unità immobiliare.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terra</b>					
Posto auto scoperto	13,00	1,00	13,00		Buone
<b>Totale</b>	<b>13,00</b>		<b>13,00</b>		



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****8.1. Criterio di stima:**

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterna, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quella oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo di compravendita, l'Esperto stima che per l'immobile oggetto della presente relazione il più probabile valore di mercato sia di **600,00 euro/mq** (si considera il valore pari a 1/3 del valore di mercato dei box).

**8.2. Fonti di informazione:**

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (1° semestre 2018),
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2018)

**8.3. Valutazione corpi:****A. Posto auto scoperto [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Posto auto scoperto	13,00	€ 600,00	€ 7.800,00
Valore a corpo			€ 7.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.800,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Posto auto scoperto [C6]	13,00	€ 7.800,00	€ 7.800,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min. 5%):	€ 390,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 201,12
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale:	€ 150,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Unità non divisibile.	

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 7.058,88</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 5.250,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 7.000,00</b>

**Bene in Segrate (MI)**

**Località/Frazione:** Lavanderie

Via Carlo Alberto Radaelli n.25

## **Lotto: 006**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Posto auto scoperto [C6] sito in Via Carlo Alberto Radaelli n.25 - 20090 Segrate**

**Quota e tipologia del diritto 1/1 di – 1/1 di piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Sede legale:

Eventuali comproprietari:

nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Posto auto scoperto al piano terra:

proprietà 1/1; **foglio 18, particella 296, subalterno 69**, scheda catastale n. MI0113052 del 26/02/2004, indirizzo Via Cassanese n.25, piano T, comune Segrate, zona censuaria -, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 30,88.

Derivante da:

- variazione toponomastica del 14/07/2016 protocollo n. MI0369494 in atti dal 14/07/2016 variazione di toponomastica- variazione toponomastica d'ufficio (n. 131876.1/2016);
- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 26/02/2005 protocollo n. MI0196107 in atti dal 26/02/2005 variazione di classamento (n. 46437.1/2005);
- costituzione del 26/02/2004 protocollo n. MI0113052 in atti dal 26/02/2004 costituzione (n. 1062.1/2004).

Confini: da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- Posto auto scoperto al piano terra: altra unità immobiliare al sub.68, area comune, altra unità immobiliare al sub.70, area comune.

### **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata all'interno di un complesso condominiale residenziale denominato "Condominio Residenza Gemini" costituito da un unico corpo di fabbrica con annessi giardino condominiale e posti auto scoperti in affaccio su Via Carlo Alberto Radaelli, ove è posto l'accesso pedonale, e Via Sibilla Aleramo, su cui è posto l'accesso carrajo. Segrate comune ove è situato il bene oggetto di pignoramento fa parte della città metropolitana di Milano; integrato nella conurbazione dell'hinterland milanese è situato a circa 10 km a nord-est del centro di Milano. Via Carlo Alberto Radaelli è sita nella zona centrale del territorio comunale di Segrate e più precisamente nel quartiere Lavanderie ed è raggiungibile con l'uscita n.8 "SP103 Segrate" della tangenziale est di Milano e proseguendo sulla Strada Provinciale Cassanese Moderna (SP103). La zona è urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nei pressi dell'unità immobiliare; il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali con presenza di attività commerciali.

**Caratteristiche zona:** centrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi al dettaglio, ristoranti/bar, sede del Municipio in Via I Maggio a circa 3 km, stazione ferroviaria di Milano Segrate a circa 4 km, aeroporto di Milano Linate a circa 10 km.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali.

**Importanti centri limitrofi:** Milano.

**Attrazioni paesaggistiche:** Idroscalo

**Attrazioni storiche:** //

**Principali collegamenti pubblici:** linee automobilistiche 922 “Segrate Istituti Scolastici - Segrate Via Di Vittorio”, 923 “H.S.Raffaele - San Felice”, 925 “C.na Gobba M2 - Milano Due”, 965 “Milano - Pioltello” tutte nel raggio di circa 150 m. Stazione ferroviaria di Segrate servita dalla linea S5 “Varese - Milano Passante - Treviglio” e S6 “Novara - Milano Passante - Treviglio” del Passante Ferroviario di Milano.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Note: in sede di sopralluogo, in data 18 febbraio 2019, il posto auto scoperto si presentava libero anche se l'archetto dissuasore di parcheggio presente risultava rotto. Da quanto riferito dalla presente in sede di accesso all'immobile pignorato quest'ultimo nelle ore pomeridiane e serali viene abusivamente occupato.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risulta registrato alcun contratto di locazione a nome della società debitrice per il bene pignorato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di e contro atto a firma Avv. in data 13/04/2018 rep. n.12469; trascritto a Milano 2 in data 28/05/2018 ai nn.67771/44952. Pignoramento trascritto per la somma complessiva di € 5.973,06, oltre interessi, spese e successive occorrenze.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche eseguite per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo della debitrice e gravanti sul bene pignorato dal giorno 28/05/2018 (data di trascrizione del pignoramento) al 01/03/2019 (data in cui è stata eseguita l'ultima ispezione ipotecaria) non risultano nuove formalità.

#### 4.3. Misure Penali

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 38,00**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** il debito è pari a circa € 9.000,00.**Millesimi di proprietà:** 1,67/1000,00**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente. L'Esperto ai sensi dell'allegato al D.D.U.O. 2456/2017 segnala che l'immobile pignorato non è soggetto a redazione di Attestato di Prestazione Energetica.**Indice di prestazione energetica:** //**Note Indice di prestazione energetica:** //.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO.**Avvertenze ulteriori:** L'unità immobiliare pignorata ai fini amministrativi è identificata con il n.3/A17.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si segnala che il mapp. 296 su cui è stato realizzato il bene pignorato e il mapp.297 sono stati originati da soppressione, fusione e frazionamento degli originali mapp.35, 49 e 50 del foglio 18, come riportati negli atti di provenienza seguenti.

**Mapp.35: Titolare/Proprietaria: (attuale proprietaria).** In forza di atto di compravendita a rogito della Dott.ssa \_\_\_\_\_, in data 26/07/2001, rep.n.29705; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 07/08/2001 ai nn.91145/58155. Rettifica annotamento della Dott.ssa \_\_\_\_\_, in data 04/11/2003 rep.n.34374; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21/11/2003 ai nn.169092/99966.

**Titolare/Proprietaria (anteriormente al ventennio):**

. In forza atto di permuta del Dott. \_\_\_\_\_, in data 27/04/1983 registrato a Milano il 16/05/1978 al n.2564 Serie 2; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 25/05/1983 ai nn.31119/25128 (bene escluso dalla comunione legale in quanto ricevuto in permuta a fronte di beni personali).

**Titolari/Proprietari (anteriormente al ventennio)**

In forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Milano in data 08/03/1978 registrato a Milano l'08/03/1978 al n.6412; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24/03/1978 ai nn.16136/14123.

**Mapp.49 e 50: Titolare/Proprietaria: (attuale proprietaria).** In forza di atto di compravendita a rogito della Dott.ssa \_\_\_\_\_, in data 08/02/2002, rep.n.30692; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12/03/2002 ai nn.31041/18931.

**Titolari/Proprietari (anteriormente al ventennio):**

. In forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Milano in data 14/11/1977 registrato a Milano il 14/11/1977 al n.23666; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 28/11/1977 ai nn.49475/41180 e successivo atto di identificazione catastale in data 13/06/1991 rep.n.142484 in autentica Dott. \_\_\_\_\_ e in data 24/06/1991 rep. n. 10083 in autentica Dott.ssa \_\_\_\_\_, registrato a Milano in data 01/07/1991 al n.16579 Serie 2, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 08/07/1991 ai nn.55680/41387.

**Titolari/Proprietari (anteriormente al ventennio):**

In forza di denuncia di successione di

a firma dell'Ufficio del Registro di Monza, in data 27/03/1986, al n.5 vol.176; trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 23/08/1988 ai nn.67997/49700.

**Titolari/Proprietari (anteriormente al ventennio):**

. In forza di denuncia di successione di \_\_\_\_\_ a firma dell'Ufficio del Registro di Monza, in data 15/06/1991, al n.5 vol.272; trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 02/10/2008 ai nn.143728/90649.

**7. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:**

**7.1. Conformità edilizia:**

Numero pratica: concessione edilizia n.8/2001, SuperD.I.A. n.71/2002, SuperD.I.A. n.87/2003. Sullo stesso complesso condominiale risultano presentate anche le seguenti pratiche edilizie n.37/2003 n.54/2003 n.73/2003, D.I.A. n.51/2007 ma non inerenti modifiche sul bene pignorato.

Intestazione:

Tipo di pratica: concessioni edilizie

Per lavori: edili

Oggetto: cambio di destinazione d'uso, ampliamento e formazione di nuova palazzina residenziale

Presentazione in data al n. di prot.: domanda per ottenere concessione edilizia prot.n.25835 presentata il 04/05/2001, SuperD.I.A. prot.n.50201 presentata il 07/11/2002, SuperD.I.A. prot.n.55378 del 18/11/2003.

Rilascio in data: concessione edilizia n.8/01 del 11/02/2002

Abitabilità/Agibilità: richiesta rilascio certificato abitabilità presentata 27/02/2004 prot. n.10088, ottenuto con silenzio/assenso

**Posto auto scoperto [C6]**

Note sulla conformità edilizia: dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Segrate risulta che oltre alle pratiche edilizie sopra menzionate non sono state presentate altre pratiche autorizzative relativamente all'immobile pignorato.

Dal sopralluogo dell'unità immobiliare è stato possibile verificare che il posto auto scoperto è conforme a quanto licenziato con la SuperD.I.A. n.87/2003.

**7.2. Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.24 del 30/05/2016
Zona omogenea:	Zone B6 - Quartieri con specifica fisionomia urbanistica ed edilizia - B6.5. - Quartiere di Lavanderie
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 15, 16, 17 Norme PdR
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	--
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**7.3. Conformità catastale:**

Dal sopralluogo dell'immobile è stato possibile verificare che il posto auto scoperto è conforme alla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano. ~~Si dovrà invece provvedere ad aggiornare la banca dati catastale per quanto concerne l'indirizzo dell'unità immobiliare infatti è sita in Via Carlo Alberto Radaelli n.25 e non in Via Cassanese n.25 come cambiato con "Variazione toponomastica d'ufficio" del 14/07/2016. Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa € 150,00.~~

Descrizione: **Posto auto scoperto [C6] di cui al punto A**

L'unità immobiliare è un posto auto scoperto sito al piano terra.

**Posto auto scoperto [C6] sito in Via Carlo Alberto Radaelli n. 25 - 20090 Segrate (MI)**

**Quota e tipologia del diritto 1/1 di – 1/1 di piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Sede legale:

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Superficie complessiva posto auto scoperto di circa mq **13,00**.

È posto al piano: T.

Il complesso immobiliare è stato costruito nel: 2002.

Stato di manutenzione generale: buone.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare pignorata si presenta in ottimo stato di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

Cancello pedonale:

materiale/tipologia: **cancello in acciaio zincato ad elementi verticali con disegni geometrici posto al di sotto di una pensilina in cemento intonacate di colore giallo paglierino**  
condizioni: **ottime**

Cancello o carraio:

materiale/tipologia: **cancello in ferro di colore bianco di tipo scorrevole automatizzato**  
condizioni: **buone**

Pavimentazione:

materiale: **autobloccanti**  
condizioni: **ottime**

Impianti:

Elettrico

ubicazione: **condominiale**  
tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**  
condizioni: **funzionante**

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio SI

Esiste certificato prevenzione incendi SI, fornito dall'amministrazione

Amianto:

Esistono manufatti contenenti amianto: NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:** La superficie commerciale è stata calcolata sulla base delle misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/1998, considerando l'intera superficie dell'unità immobiliare.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terra</b>					
Posto auto scoperto	13,00	1,00	13,00		Buone
<b>Totale</b>	<b>13,00</b>		<b>13,00</b>		

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****8.1. Criterio di stima:**

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterna, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quella oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo di compravendita, l'Esperto stima che per l'immobile oggetto della presente relazione il più probabile valore di mercato sia di **600,00 euro/mq** (si considera il valore pari a 1/3 del valore di mercato dei box).

**8.2. Fonti di informazione:**

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (1° semestre 2018),
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2018)

**8.3. Valutazione corpi:****A. Posto auto scoperto [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Posto auto scoperto	13,00	€ 600,00	€ 7.800,00
Valore a corpo			€ 7.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.800,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Posto auto scoperto [C6]	13,00	€ 7.800,00	€ 7.800,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min. 5%):	€ 390,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 201,12
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale:	€ 150,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Unità non divisibile.	

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.058,88
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 5.250,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 7.000,00

Milano, 4 marzo 2019

**L'Esperto alla stima**

Ing. Silvia Montinaro

